

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

*G. E. Dr. Fabio Santoro*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 143/2021**

**Promossa da:**

**Contro**

**RELAZIONE PERITALE**

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.

e-mail: [fabriziacanali66@gmail.com](mailto:fabriziacanali66@gmail.com) - pec: [fabrizia.canali@peritiagrari.pro](mailto:fabrizia.canali@peritiagrari.pro)

- **Incarico del 13/07/2021**

- **Custode: Dott. Massimiliano Graffiedi**

## Indice

Premessa e Quesiti	Pag. 3 – 10
<b>Quesito 1)</b> Comunicazione dell'esecutato dell'incarico ricevuto	Pag. 10 - 11
<b>Quesito 2)</b> Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 11 - 17
<b>Quesito 3)</b> Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 17 -19
<b>Quesito 4)</b> Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio	Pag. 19 - 23
<b>Quesito 5)</b> Planimetria catastale	Pag. 23
<b>Quesito 6)</b> Verifica omissioni fiscali	Pag. 23
<b>Quesito 7)</b> Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 23
<b>Quesito 8)</b> Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 23 - 24
<b>Quesito 9)</b> Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 24
<b>Quesito 10)</b> Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 24
<b>Quesito 11) e 12)</b> Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 24 -25
<b>Quesito 13)</b> Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 25 - 26
<b>Quesito 14)</b> Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 26
<b>Quesito 15)</b> Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 26 - 27
<b>Quesito 16) e 17)</b> Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 27
<b>Quesito 18)</b> Verifica catastale dell'immobile	Pag. 27
<b>Quesito 19)</b> Variazione culturale	Pag. 27
<b>Quesito 20)</b> Valutazione del bene immobile	Pag. 27- 31
<b>Quesito 21)</b> Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 31
<b>Quesito 22)</b> Elementi utili per la vendita	Pag. 31 - 32
<b>Quesito 23)</b> Formazione dei Lotti.	Pag. 32
<b>Quesito 24)</b> Codice fiscale dell'esecutato	Pag. 32
<b>Quesito 25)</b> Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 32
<b>Quesito 26)</b> Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 32
<b>Quesito 27)</b> Cause pendenti a carico	Pag. 32
<b>Quesito 28)</b> Regime fiscale del bene	Pag. 32
<b>Quesito 29)</b> Istanza di proroga.	Pag. 32 - 33
<b>Quesito 30)</b> Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 33
<b>Quesito 31)</b> Invio relazione agli esecutati e intervenuti	Pag. 33
<b>Quesito 32)</b> C.D.U.	Pag. 33
<b>Quesito 33)</b> Conclusioni	Pag. 33 - 35

**- QUESITI :**

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.
4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di

riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato *ex* D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico

- (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
  11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**
  12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
  13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.
  14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto

istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15.verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «*Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici*»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato *in parte qua* dalla normativa sopravvenuta, e precisamente:

(a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con D.M. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche

degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote,** accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, **in caso di comoda divisibilità,** a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;



- 23.precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24.acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
- 25.acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26.acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
- 28.provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 29.formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
- 30.provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE

32. il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione

**- Premessa:**

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare la presenza di eventuali Contratti di Locazione e/o Atti Pubblici; la ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena per la richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica e la richiesta di verifica di regolarità dell'immobile pignorato e la richiesta della visura camerale presso la Camera di Commercio della Romagna- Forlì- Cesena e Rimini.

**RISPOSTA AI QUESITI**

**- 1.0) “Avvisi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, .....omissis...”;**

La scrivente tramite comunicazioni email con il custode giudiziale e la liquidatrice della società esecutata, concordava la data dell'inizio delle operazioni peritali e il sopralluogo per il giorno 21/09/2022.

In data 21/09/2022 alla presenza del Custode Giudiziale e della Liquidatrice della

società esecutata intestataria dell'immobile pignorato, si è proceduto con il sopralluogo del fabbricato e del relativo terreno, sito a Cesena in via Castiglione, ispezionando e documentando con fotografie, lo stato dei luoghi.

- **2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini .....omissis... ”.**

#### DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

\* Verbale di Pignoramento Immobili del 04/08/2021 Rep. n° 2199 a favore della ..... contro la società con sede ..... avente ad oggetto:

- **la quota di 1/1 di proprietà** di fabbricato con area adiacente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 Particella 83 Sub. 2 Categ. D/1, Particella 1116 Categ. F/1 (Area Urbana) di mq. 3.616 e Particella 1117 Categ. F/1 (Area Urbana di mq. 50).

Trascritto a Forlì il 09/08/2021 Art. 11.237.

**N.B.:** Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sopraindicato non sono stati inseriti gli identificativi del terreno che costituisce la corte e il sedime degli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7, Particella 83 Ente Urbano di mq. 6.827, Particella 1116 Ente Urbano di mq. 3.616 e Particella 1117 Ente Urbano di mq. 50.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate al 03/08/2022

**Intera proprietà** di un fabbricato con area circostante adibita a piazzale, sito in Comune di Cesena, località San Carlo, via Castiglione n. 463, identificato al Catasto Fabbricati di suddetto Comune alla Sezione Roversano,

al **Foglio 7**

**Particella 83 Sub. 2** Categoria D/1, Rendita Catastale €. 12.591,22

**Particella 1116**, Categ. F/1 (Area Urbana) di mq. 3.616;

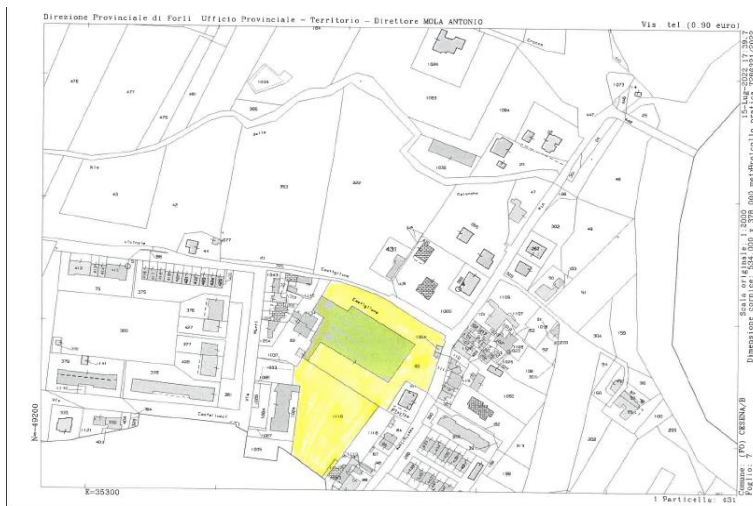
**Particella 1117**, Categ. F/1 (Area Urbana) di mq. 50

il tutto in capo alla ditta catastale per la quota di proprietà di 1/1.

Il tutto edificato su area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 Particella 83, Ente Urbano di mq. 6.827, Particella 1116, Ente Urbano di mq. 3.616 e Particella 1117, Ente Urbano di mq. 50.

### **- Confini**

Il terreno confina con la Via Castiglione, con la proprietà della sig.ra .....(partic. 361), con la proprietà dei sigg. .... (partic. 1118), con la proprietà dei sigg. .... (partic. 82), con la proprietà del sig. .... (partic. 1134), con la vicinale Castiglione, con la proprietà di ..... (partic. 1064); salvo altri.



### **- Descrizione della zona.**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato nella periferia del Comune di Cesena in località San Carlo, raggiungibile dalla E45, da Cesena in direzione Roma con uscita San Carlo.



Dalla strada principale del paese, via San Carlo, si imbecca la via Castiglione fino al civico 463, ove in angolo con la vicinale Castiglione è ubicato l'immobile in oggetto.

Si tratta di una zona con destinazione prevalentemente residenziale con fabbricati aventi caratteristiche tipologiche degli anni '60-'70 e qualche recente intervento di piccole costruzioni condominiali.

**- Descrizione del bene.**

Trattasi di un fabbricato dismesso ad uso deposito e magazzino materiali per l'edilizia con commercio all'ingrosso con ampio piazzale pavimentato, utilizzato per il deposito di materiale. Tutto il complesso immobiliare (fabbricato e piazzale) occupa una superficie di mq. 10.493 catastali.



*Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344*

Il fabbricato, composto da tre corpi di fabbricati collegati tra di loro; si sviluppa al piano terra con una superficie di mq. 2.597 circa. Ha una struttura in parte in latero cemento e d in parte in prefabbricata.

Due corpi di fabbrica hanno una copertura a volta con manto in lastre in fibro-cemento, materiale da smaltire come rifiuto pericoloso, il terzo corpo di fabbrica ha una copertura a due falde con travi in cemento e manto con tavelloni con coppi di laterizio.

Le lattonerie sono parzialmente presenti di materiali diverso.

Le facciate esterne presentano dei residui di tinteggiatura



Sulla facciata principale del fabbricato è posta una bussola d'ingresso in vetro intelaiato.



Sul retro dell'immobile principale si trova un magazzino, realizzato con materiali di recupero.



Sul lato sud-est del capannone principale, (lato vicinale Castiglione) sono presenti i resti di una tettoia (telaio in metallo e lastre in carata catramata) da smaltire come rifiuto speciale.

In prossimità dell'accesso all'immobile, in aderenza alla recinzione si trova una cabina elettrica con struttura in muratura con copertura piana e porta in ferro.

Tutta l'ampia l'area esterna dell'immobile è pavimentata in asfalto e cls ed è recintata con rete metallica e muretto con cancelli in ferro verniciato in corrispondenza dei due passi carrai, uno in via Castiglione e uno via vicinale Castiglione.



Internamente i capannoni hanno un pavimento in cemento industriale, mentre nella zona uffici e nei bagni i pavimenti e i rivestimenti sono con materiale ceramicato.

Nel complesso l'immobile si presenta, sia internamente che esternamente compresi gli impianti, in uno stato di degrado totale, imputabile dalla vetustà della costruzione, dalla tipologia delle tecniche e materiali costruttivi allora adottati e dalla mancanza di manutenzione degli ultimi decenni.



Si ritiene di non eseguire una dettagliata descrizione in quanto si tratta di immobile in pessime condizioni, non recuperabile, con la presenza di materiali speciali da smaltire



(vedi eternit in copertura e residui di materiale vario) ancora presente nell'area.

**N.B:** si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

**-3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. ....omissis..”.**

\* Con Verbale di Assemblea Straordinaria del Notaio .....del 30/05/2011 rep. 218.798 la società..... veniva trasformata in società.....

#### **-Provenienza e Storia ventennale della proprietà**

\*Con Atto di Compravendita del Notaio ..... del 17/09/1976, la società ..... acquistava dal sig. .... l'intera proprietà, fra gli altri, un fabbricato già adibito a fornace con terreno annesso, sito in Comune di Cesena, frazione San Carlo, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune Sezione Roversano al Foglio 7 Particelle 136 cat. D/1, 1001, 169 cat. A/5, 198 e 168 sub. 5, cat. A/5, e identificato al Catasto Terreni di detto Comune Sezione Roversano al Foglio 7, Particelle 83, 136,339,352, 360 e nel Foglio 10 Particella 56 per una complessiva superficie di ettari 1.3364.

Trascritto a Forlì il 12/10/1976 variata in data 09/05/2018 Art. 5.351.

\*Con Atto di Trasformazione di Società del Notaio ..... del 14/07/1980, la società ....., viene trasformata in società..... La società trasformata è proprietaria di terreno con sovrastanti fabbricati urbani sito in Cesena, San Carlo, via Castiglione così distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 7, già Particelle 136,169, 168 sub. 5, variate nella loro consistenza come da ricevuta della scheda n. 199 di registrazione del 14/01/1978 e distinto al Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 83,136,339,352, 360 e al Foglio 10 Particella 56 per una complessiva superficie di ettari 1.33.64.

Trascritto a Forlì il 08/08/1980 variata in data 30/10/2009 Art. 6.767.

\*Con Atto di Mutamento di Denominazione Sociale del Notaio ..... del 04/05/1996 Rep. 110.486, la società ....., veniva mutata in .....

intestataria, fra gli altri, dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano (B) al Foglio 7 Particelle 83 360, 352, 339, 322, 431 al Foglio 10 Particella 56 e al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Sezione Roversano (B) al Foglio 7, particelle 83 e 431.

Trascritto a Forlì il 24/06/1996 Art. 4.893.

Con Verbale di Assemblea Straordinaria del Notaio .....del 04/05/1996 rep. 110.486 la società..... veniva trasformata in.....

#### Storia Catastale al Catasto Terreni

-con Variazione del 24/11/1999 n. 37544 in atti dal 24/11/1999 (n. 7.1/1999) la particella variava nella superficie per fusione con le particelle 339,352e 360.

-con Variazione del 24/11/1999 pratica n. 37638 in atti dal 24/11/1999 (n. 7.1/1999) la particella 83 variava nella superficie per fusione con la particella 1014.

-con Tipo di Frazionamento del 13/01/2000 pratica 7643 del 13/01/2000 (n.95.1/2000) variava in superficie originando le particelle 1003,1004 e 1005;

- con Tipo di Frazionamento del 17/01/2000 pratica n. 3335 in atti dal 17/01/2000 (n.126.1/2000) la particella 83 variava in superficie originando le particelle 1012 e 1013.

-con Frazionamento del 22/12/2003 pratica n. FO0243695 in atti dal 22/12/2003 (n.4090.1/2003) la particella 1012 variava con la superficie dando origine alla particella 1090.

-con Frazionamento del 03/06/2011 Pratica n. FO0106529 in atti dal 03/06/2011 presentato il 01/06/2011 (n.106529.1/2011) la particella 1090 veniva soppressa originando le particelle 1116 e 1117.

#### Storia Catastale al Catasto Fabbricati

- con Variazione in Ampliamento per Fusione del 13/12/1985 in atti dal 06/07/1988 (n. 240/1985) con la particella 83 si fondevano le particelle 136, 169, 198 e 1001 del Foglio 7 del Comune di Cesena Sezione Roversano.

-con Frazionamento del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998 la particella 83 per divisione,

diveniva particella 83 sub. 1.

-con Variazione del 26/01/2000 pratica n. 14226 in atti dal 26/01/2000, per divisione, la particella 83 sub. 1 diveniva particella 83 sub. 2.

- 4.0) **“Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami.....omissis...”**.

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della società esecutata e per immobili accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni contro

\* Verbale di Pignoramento Immobili del 04/08/2021 Rep. n° 2199 a favore della ..... contro la società ....., avente ad oggetto:

**-la quota di 1/1 di proprietà** di fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 Particella 83 Sub. 2 Categ. D/1, Particella 1116 Categ. F/1 (Area Urbana) di mq. .3.616. e Particella 1117 Categ. F/1 (Area Urbana di mq. 50).

Trascritto a Forlì il 09/08/2021 Art. 11.237.

**N.B.**: Nell’Atto di Pignoramento Immobiliare sopraindicato non sono stati inseriti gli identificativi del terreno che costituisce la corte e il sedime degli immobili in oggetto, distinti al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7, Particella 83 Ente Urbano di mq. 6.827, Particella 1116 Ente Urbano di mq. 3.616 e Particella 1117 Ente Urbano di mq. 50.

\*Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 09/11/2016 Repertorio 60/2016 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento ..... contro la società ..... gravante:

**la quota di 1/1 di proprietà**, fra gli altri, di fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 Particella 83 Sub. 2 Categ. D/1 e al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 particella 83

Ente Urbano di mq. 6.827, oltre a Particella 1116 di mq. 3.616 e Particella 1117 di mq. 50.

Trascritto a Forlì il 07/12/2016 Art. 12968.

N.B.: la Sentenza di Fallimento è stata oggetto di annotazione:

- Annotazione per inefficacia parziale del 10/06/2019 rep. 56/45 annotata a Forlì il 07/2019 Art. 1807.

\* Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del Tribunale di Forlì del 18/07/2012 Rep. 5/2012 a favore della Massa dei Creditori contro la società ....., avente ad oggetto, fra gli altri, il fabbricato con il piazzale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 Particella 83 sub. 2 e Particella 1116, oltre al terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato indentificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano Foglio 7 Particella 83 di mq. 6.827

Trascritto a Forlì il 06/08/2012 Art. 8.318.

\*Verbale di Pignoramento Immobili del 12/09/2011 Rep. 1801/2011 a favore di ..... contro ....., avente ad oggetto:

**-la quota di 1/1 di proprietà,** fra gli altri, di fabbricato con area adiacente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 Particella 83 Sub. 2 Categ. D/1, Particella 1116 Categ. F/1 (Area Urbana) di mq. .3.616, Particella 1117 Categ. F/1 (Area Urbana di mq. 50 e al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 particella 83 Ente Urbano di mq. 6.827, Particella 1116 Ente urbano di mq. 3.616 e Particella 1117 Ente Urbano di mq. 50.

Trascritto a Forlì il 14/09/2011 Art. 9.646.

\*Convenzione Edilizia del Notaio ..... del 15/11/2004 rep. 189.486 a favore del ..... contro la società ..... riguardante, fra gli altri, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7, particella 83, avente in oggetto l'impegno a presentare il P.U.A. per la trasformazione

residenziale dell'area.

Trascritto a Forlì il 25/11/2004 Art. 13197.

\*Convenzione Edilizia del Notaio Dott. Antonio Porfiri di Cesena del 06/03/2006 rep. 196.373 a favore del Comune di Cesena contro la società ..... riguardante, fra gli altri, il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7, particella 83, con la quale si “*regola i contenuti, modalità attuative e disciplina degli interventi previsti dal piano urbanistico attuativi (P.U.A.)*” con *progetto unitario dell'area pregressa n.15.*

Per tale convenzione si rimanda alla lettura integrale della stessa, evidenziando che nella convenzione è prevista il subentro e il rilascio della fidejussione al futuro acquirente inoltre vengono richiamati nella stessa l'approvazione con Delibera n.6 del 26/01/2006 le modifiche e le modalità al Piano Urbanistico Attuativo.

Trascritto a Forlì il 23/03/2006 Art. 3.583.

N.B.: La Convenzione del 06/03/2006 rep. 196.373 viene modificata con Convenzione Edilizia del Notaio .....del 10/04/2013 rep. 31.098/14.155.

Trascritta a Forlì il 30/04/2013 Art. 4.352.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI**

#### **PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome del precedente proprietario ..... accertando formalità pregiudizievoli inerenti agli immobili oggetto di pignoramento.

#### Iscrizioni

\* Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito del 10/08/2007 Rep. n° 202.273/41639 dell'importo totale di €. 4.400.000,00 a fronte di un capitale di €. 2.200.00,00 a favore della ..... (creditore ipotecario), contro la società .....(debitore ipotecario), gravante l'intera proprietà, fra gli altri, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Sezione

Roversano, al Foglio 7 Particella 83 Sub. 2 e identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 Particella 83 di mq. 6.827.

Iscritta a Forlì il 06/09/2007 Art. 4.240.

**-5.0) “Prenda visione ed estrarra copie.....omissis..”.**

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Fabbricati la planimetria e l’estratto di mappa del terreno.

**- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti ...omissis...”.**

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

**- 7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, .....omissis....”.**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome della società esecutata l’esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca del sistema informatico dell’Anagrafe Tributaria non risulta in essere alcun contratto di comodato e/o di locazione.

#### Situazione occupazionale

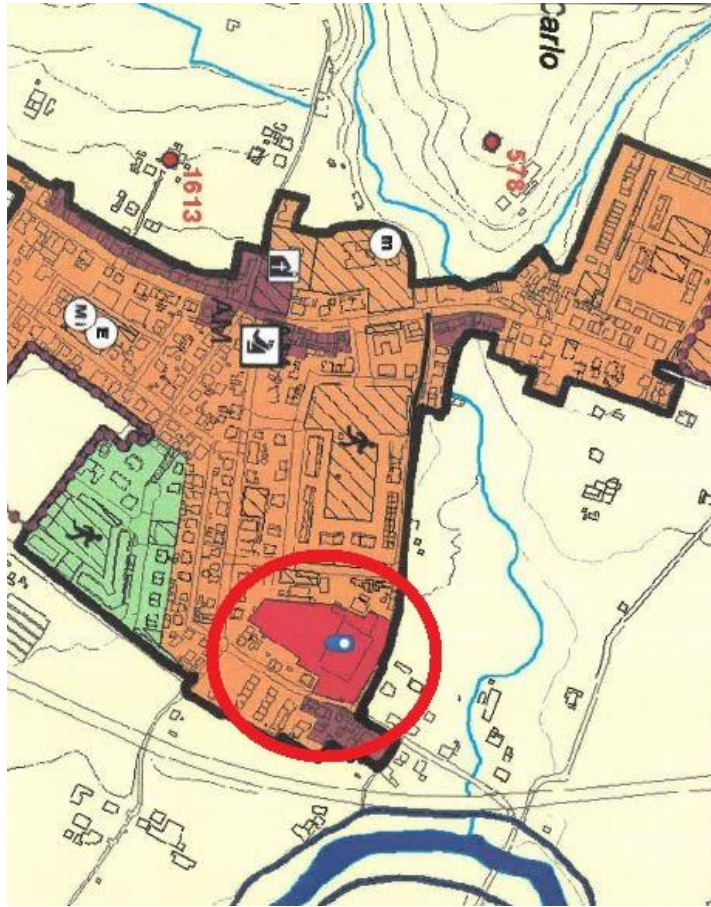
Alla data del sopralluogo il fabbricato e la relativa area di pertinenza era libero e nella disponibilità della società esecutata.

#### Valore locativo

Considerato lo stato dei luoghi, con il capannone artigianale e relativo piazzale in totale stato di abbandono e di degrado, sia internamente che esternamente, si ritiene l’immobile non affittabile all’uso autorizzato e previsto dai titoli abilitativi.

**-8.0) Provveda a verificare anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis...eventuali vincoli....”.**

Sulla proprietà immobiliare vigono i vincoli indicati nel Certificati di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Cesena in data 18/04/2023, dove risultano i seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:



- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità: Deposito eluvio-colluviali (Art. 27 PTPR – art. 27 (PTCP (Art. 2.1 delle norme del PUG
- Sistema dei crinali e sistema collinare: Limite morfologico collina-pianura (art. 9 PTPR – art. 9 PTCP) (Art. 21) delle norme del PUG
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura: zona B (Art. 45 PTA) ( Art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura: zona D (Art. 45 PTA) ( Art. 2.1) delle norme di PUG;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA-Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2018) (Art. 2.1) norme di PUG.

Note CDU:

Vincoli derivanti dalla pianificazione: sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4, V5, RIR, elaborati costitutivi del PUG.

Infrastrutture a rete

Sono riportate le fasce di rispetto stradali e cimiteriali desunte alla tavola V 6.4.

Per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e del gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della SNAM. Fate salve le imprecisioni delle tavole derivanti dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalle società proprietarie, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della tavola V 6.1.

Il CDU non può essere esaustivo di tutte le reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio.

***-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”***

Sul bene non vi sono vincoli di natura condominiale.

***-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.***

Considerata la tipologia del bene, capannone con piazzale, si ipotizza una spesa di gestione ordinaria annua pari a €. 1.000,00 annui, escluse le imposte.

***-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...”;***

***-12.0)“Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis...;***

In data 18/04/2023 il Comune di Cesena ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che il terreno risulta avere la seguente destinazione



urbanistica:

- Territorio Urbanizzato (Art. 1.2) delle Norme di PUG;
- Tessuti Dismessi Degradati (Art. 4.13.1) delle Norme di PUG;
- Tessuti residenziali a media densità (Art. 4.8.4) delle Norme di PUG.

Le particelle oggetto di procedura non risultano essere state percorse dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000, come da lettera del Comune di Cesena del 01/09/2022.

**- 13.0) “ Verificati con riguardo fabbricati, la regolarità edilizia ....omissis...”**

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cesena, sono state eseguite le ricerche di atti amministrativi relativi al compendio immobiliare oggetto di procedura accertando i seguenti atti, in dettaglio:

- a) Autorizzazione n. 182 del 22/10/1976, PGN 14882 rilasciata dal Comune di Cesena alla società ..... per la sistemazione di corpo di fabbrica ad uso uffici, posto in località S.Carlo, Via Castiglione (fabbricato non più esistente);
- b) - Licenza di Costruzione n. 703 del 15/10/1976, PGN 191 rilasciata dal Comune di Cesena alla società ..... per la demolizione, ricostruzione e sistemazione capannoni posti in località S. Carlo di Cesena, Via Castiglione con Variante del 18/03/1977, PGN 759 del 06/11/1976 rilasciata dal Comune di Cesena alla società ....., e successiva Variante del 15/07/1977 PGN 7856 del 23/05/1977 con rilascio di Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n. 632 del 11/11/1981 completa di relazione visita tecnica eseguita il 16/11/1977.
- c) Concessione di Costruzione n. 414 del 17/6/1977 PGN 766 rilasciata dal Comune di Cesena alla società ..... per ampliare un capannone ad uso industriale posto in località S. Carlo, Via Castiglione con rilascio di Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n.° 185 del 30/03/1983 PGN 276/18 del 07/01/1983;
- d) Comunicazione Art. 47 del 28/02/1985 deposita in Comune di Cesena il

- 28/03/1986 PGN 14043 per realizzazioni di opere interne nel fabbricato sito a S. Carlo di Cesena in via Castiglione n. 463;
- e) Concessione Edilizia n. 285 del 11/07/1989 rilasciata dal Comune di Cesena alla società ..... per la variazione di destinazione d'uso di locali posti in località San Carlo, Via Castiglione n. 463, completa di visita tecnica effettuata il 03/08/1989 e conseguente rilascio di Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n. 205 del 30/08/1989;
- f) Concessione Edilizia n. 380 del 19/09/1989, PGN 30544/89 rilasciata dal Comune di Cesena alla società ..... per la costruzione di una tettoia per attività artigianale in località San Carlo, via Castiglione n. 463, successiva Variante del 20/04/1990 PGN 10610/90 e relativa Autorizzazione Sismica n. 3553/90- 3633/90 PGN 6746 DEL 28/11/1990 (tettoia non più esistente);
- g) Concessione in Sanatoria n. 10425 del 19/4/1989 rilasciata dal Comune di Cesena alla società ..... per lavori di ampliamento, ristrutturazione, variazione d'uso da residenza mostra, modifiche prospettiche nel fabbricato B in progetto; realizzazione del magazzino A in progetto; realizzazione di due tettoie (C e D in progetto) adibite a deposito materiali e preparazione pannelli; realizzazione di cabina elettrica a confine (lettera F in progetto); ristrutturazione di parte di fabbricato E, nel fabbricato sito in S. Carlo, Via Castiglione 463;
- h) D.I.A Prot. n. 461 del 04/12/2008 PGN 54782/2008 depositata in Comune di Cesena dalla società ....., per la demolizione di un capannone di modeste dimensioni sito in San Carlo, Via Castiglione n. 463, completa di Comunicazione di Fine Lavori del 29/01/2009.

**- 14.0) “*Proceda in caso di opere abusive, ..omissis..*”.**

In occasione del sopralluogo sul terreno oggetto di procedura esecutiva non sono state individuate opere abusive.

**-15.0 ) “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso**

*civico...omissis...”*

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La società esecutata diveniva proprietaria dell'immobile oggetto di procedura per la quota di 1/1 di proprietà.

\*Con Atto di Mutamento di Denominazione Sociale del Notaio ..... del 04/05/1996 Rep. 110.486, la società “.....”, veniva mutata in società. Trascritto a Forlì il 24/06/1996 Art. 4.893.

- **16.0) “Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ..omissis..”;**

- **17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.....”**

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per il fabbricato (capannone) oggetto di procedura esecutiva non era registrata Certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica.

Al riguardo, la scrivente ha fatto redigere il Certificato di Attestazione di Prestazione Energetica n° 01734-384203-2022 dal quale si evince che l'immobile rientra in classe energetica “G”.

- **18.0) “qualora i fabbricati non ...omissis...”;**

La proprietà immobiliare è costituita da un capannone artigianale con area pertinenziale adibita a deposito materiale e/o merce, regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena Sezione Roversano.

-**19.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata... omissis....**

Non sono state accertate variazioni rispetto agli atti catastali.

-**20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”**

- **Consistenza commerciale.**

La superficie coperta sulla base dei dati tecnici acquisiti è risultata pari a mq. 2.597,00 relativa al capannone e una superficie della tettoia di mq. 128,00, con una superficie del

terreno di sedime e di pertinenza di mq. 10.493 (catastali).

Sul terreno è altresì presente la Cabina Enel di proprietà.

**- Criterio di stima.**

Considerato lo stato dei luoghi, il momento economico e le indicazioni del nuovo P.G.U. (Piano Generale Urbanistico) del Comune di Cesena, si ritiene che il metodo di stima più attendibile sia quello della stima per “valore di trasformazione”, che viene determinato come differenza fra il valore di mercato di tutti i prodotti ottenuti o ottenibili dalla trasformazione del bene in oggetto e le spese sostenute o sostenibili per la trasformazione stessa, attraverso la seguente formula:

$$V = (V_t - C_t) \times 1/q^n$$

Dove:

V = valore del bene

V<sub>t</sub> = Valore del bene a seguito della trasformazione

C<sub>t</sub> = costo da sostenere per la trasformazione

Q = (1+r)<sup>n</sup> con: r = saggio di interesse monetario

n = tempo per l'esecuzione della trasformazione

Qualora la trasformazione richieda tempi discretamente lunghi ed anticipazioni monetarie che comportino apprezzabili compensi al capitale, anche questi oneri devono essere conteggiati, anticipando all'attualità la differenza tra valori e costi in precedenza riportata ed inserendo nei costi il compenso per l'anticipazione monetaria.

Passando alla fase applicativa del criterio si devono calcolare i valori da porre nella seconda parte della formula soprariportata e cioè V<sub>t</sub>, C<sub>t</sub>, nonché acquisire il saggio di sconto “r” e stabilire la possibile durata dell'intervento (n).

Nell'applicazione della formula per la stima, si evidenzia che l'attuale P.U.G. e le nuove Norme di Attuazione, non prevedono degli indici fissi, poiché possono variare sia con la qualità del progetto proposto/concordato sulla base delle strategie indicate

nelle Norme all'Art. 3.2, che per una corretta interpretazione richiederebbe l'esecuzione di un progetto concordato con il Comune, che tenga conto anche della "Valutazione del Beneficio Pubblico".

Vista e considerata l'area, le capacità del luogo, i servizi esistenti in frazione di San Carlo e le richieste di mercato attuali, verrà preso in considerazione un intervento di ristrutturazione urbanistica, volto alla progettazione di un insediamento residenziale. I valori desunti sono calcolati in maniera prudenziale, applicando i coefficienti minimi presenti nelle Norme del PUG. Una quantificazione esatta delle superfici è possibile solo a seguito di un progetto definitivo, per il quale non si ha incarico.

La capacità edificatoria dell'area in oggetto è ottenuta in base Tabella 2 all'art. 3.2.7 delle Norme del PUG, di seguito riportata:

Tabella 2 - Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di rigenerazione/riqualificazione nel territorio urbano

Descrizione			Area			Edifici esistenti			Coefficienti per il ragguaglio della St di edifici esistenti a St da edificare	
Località	Catasto	Proprietà	Superficie Lotto	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani	St esistente		
	folgio	part.	a	b	c=a*b	d	e	f=d*e		
			(mq)	(mq/mq)	(mq/St)	(mq/St)		(mq/St)		
			1.000,00		0,00			0,00		
					0,00			0,00		

Uso attuale		Incentivo al trasferimento	
Residenziale	3,00	attività dismessa	0%
Commerciale	3,00	attività senza impianti	20%
Direzionale	3,00	attività con impianti	40%
Turistico-ricettivo	2,50	attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
Produttivo	1,50	famiglia residente proprietaria	10%
Magazzino	1,00		
Serra, tettoia	0,50		

Stato conservativo		Bonifiche	
ottimo	1,00	su tutto il lotto	0,10
buono	0,80	fino al 50% della superficie del lotto	0,05
discreto	0,60	nessuna bonifica	0,00
scadente	0,40		
peggiore	0,20		

Coefficienti di ragguaglio				Quantità edificatorie			
Uso attuale	Stato conservativo	Occupazione	Bonifiche	quantità edificatorie da edifici esistenti	TOTALI	da realizzare in loco	da trasferire applicando il coefficiente di conversione per zone
uso	condizione	tipologia	%	m = [f*g*h] + [i*] + [a*]	n = m + c		
g coefficiente	h coefficiente (e)	i incentivo al trasferimento	coefficiente (d)	(mq/St)	(mq/St)	(mq/St)	(mq/St)
Produttivo 1,50	0,40	attività dismessa 0%	0,05	0,00	0,00	0,00	
Magazzino 1,00	0,40	attività dismessa 0%		0,00	0,00	0,00	
Turistico-ricettivo 2,50	0,40	attività dismessa 0%		0,00	0,00	0,00	
Produttivo 1,50	0,60	attività senza impianti 20%		0,00	0,00	0,00	

Gli indici perequativi dell'area sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono articolati come da tabella presa dall'art. 3.2.3 delle norme del PUG e di seguito riportate.

Tabella 1 - Classificazione dei suoli e attribuzione indici perequativi

			Nuovi insediamenti abitativi		Nuovi insediamenti produttivi, commerciali, turistici		Tessuti dismessi e/o degradati					
			abitativi		produttivi-commerciali		abitativi		produttivi-commerciali			
			Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità		
			$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	
Ambiti Insediativi	Cesena	capoluogo	0,20	0,30	0,15	0,30	0,25	0,50	0,15	0,30		
		frazioni	0,15	0,25	0,10	0,25	0,20	0,30	0,10	0,25		
Montiano	capoluogo		0,15	0,25	0,10	0,25	-	-	-	-		
		frazioni	0,10	0,20	0,10	0,20	-	-	-	-		

			Tessuti incompiuti				Tessuti da integrare					
			abitativi		produttivi-commerciali		abitativi prevalenti		Produttivi-commerciali			
			Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità		
			$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	
Ambiti Insediativi	Cesena	capoluogo	0,25	0,50	0,15	0,50	0,20	0,30	0,15	0,20		
		frazioni	0,20	0,30	0,10	0,50	-	-	-	-		
Montiano	capoluogo		-	-	-	-	-	-	-	-		
		frazioni	-	-	-	-	-	-	-	-		

Ai fini del calcolo delle superfici terremo come valore da applicare all'area un indice perequativo residenziale pari a 0,20, mentre all'edificio esistente si applicheranno i coefficienti di ragguglio (uso attuale, stato conservativo, incentivo al trasferimento, bonifiche) ottenendo così una Quantità Edificatoria pari a mq. 3.155,50.

Peraltro nel conteggio della capacità edificatoria dell'area, qualora si faccia del residenziale, è necessario prevedere una percentuale del 20% per la costruzione di appartamenti convenzionati.

- Valore dell'immobile trasformato:

Considerando la superficie di mq. 3.155,50, si ipotizza un prezzo di vendita medio per la parte residenziale pari €. 1.958,00/mq (Valore che costituisce la media dei prezzi di mercato all'Aprile 2023), con un ricavo lordo (così determinato mq. 3.155,50 \* €/mq. 1.958,00).

**Ricavo medio lordo dopo la trasformazione € 6.178.469,00**

Al ricavo lordo vanno detratti:

- costi necessari per la costruzione, che si ipotizzano:

(Mq. 3.155,50 \* €/mq. 1.081,60 costo medio di mercato = €. 3.412.988,80

- costi tecnici (progettazione, c.a., impianti, sicurezza, accatastamento, D.L. etc),

quantificati forfettariamente nel 8%	
(€3.412.988,80 * 8%) =	€. 273.039,10
- Oneri da concordare con il Comune, che si stimano in:	
(€3.412.988,80 * 20%) =	€. 682.597,76
- oneri finanziari (ipotizzando una durata dell'operazione di circa 60 mesi ad un tasso dell'1,5%) a forfait	€. 250.000,00
- imprevisti 5%	
(€3.412.988,80 * 5%) =	€. 170.649,44
<b>Per un costo complessivo pari a</b>	<b>€. 4.789.275,10</b>
- spese generali 15%	€. 511.948,32
- utile d'impresa 10%	€. 341.298,88
<b>Costo medio dell'operazione</b>	<b>€. 5.642.522,20</b>
<b>Vt = Vm - Ktr = (€. 6.178.469,00 - €. 5.642.522,20) =</b>	<b>€. 535.946,80</b>

Non sono state riscontrate irregolarità tali da richiedere Sanatorie o Variazioni di aggiornamento catastale.

Nella valutazione si tiene conto anche dei vincoli di cui al C.D.U. ma non si tiene conto delle spese di bonifica dell'area qualora necessarie, che si stimano forfettariamente in €. 50.000,00.

**Totale al netto della bonifica** €. 485.946,80

**In cifra tonda** €. 486.000,00

**(Quattrocentottantasei/00)**

***-21.0) “nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, ...omissis..;***

Non si pone il problema di una divisione in quanto è stata pignorata l'intera proprietà dei beni in capo alla società esecutata.

***-22.0)“Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;***

Intera proprietà di un fabbricato artigianale (Ex rivendita di materiali edili) con piazzale

in stato di degrado e con la necessità di interventi di bonifica, sito in località San Carlo di Cesena via Castiglione. L'area si trova ai margini del tessuto urbano residenziale ed ha una superficie complessiva di mq. 10.493 Catastali, con una porzione occupata da fabbricati e tettoie per mq. 2.600 circa. La posizione dell'area si presta sia per fabbricati di tipo residenziale e direzionali o per piccole attività commerciali.

L'immobile alla data del sopralluogo era libero e nella disponibilità della società esecutata.

**-23.0) “Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti .....omissis..;**

La porzione immobiliare pignorata è vendibile in un Unico Lotto.

**-24.0) “Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;**

Omissis.....

**-25.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile.....omissis..;**

Trattandosi di una società si è provveduto ad eseguire la visura camerale.

**-26.0) “Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, .....omissis..;**

Trattandosi di immobile produttivo non sono presenti residenti.

**-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative.. omissis... ”;**

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome della società esecutata, non sono emerse trascrizioni di cause pendenti a carico del soggetto stesso.

**-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro.....omissis;**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro e/o IVA.

**-29.0) “Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga ...omissis.. di rispettare il termine concesso;**



Non si è reso necessario richiedere alcuna istanza di proroga in quanto il deposito dell'elaborato peritale è avvenuto nei termini concessi.

**-30.0) ”Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c) una copia.....omissis;**

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, etc..

**-31.0)“provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore..... e a depositare attestazione degli invii ..... omissis;**

La scrivente ha provveduto ad inviare copia della relazione completa di allegati e fotografie alla società esecutata presso il liquidatore con posta elettronica certificata.

In pari data inoltre è stato comunicato al Custode Giudiziale con mail, alla parte procedente presso l'Avv.to..... a mezzo pec e al creditore intervenuto, sig..... presso l'Avv.to..... a mezzo posta elettronica certificata.

**- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene verrà richiesto nuovamente a seguito dell'aggiudicazione, qualora quello allegato sia scaduto.

**-33.0) Conclusioni.**

**Intera proprietà** di fabbricato artigianale/commerciale in degrado con area di sedime e di pertinenza di complessivi mq.10.493 catastali, sito in Comune di Cesena, località S. Carlo, via Castiglione n. 463, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 7 al **Foglio 7**,

**Particella 83 Sub. 2** Categoria D/1, Rendita Catastale €. 12.591,22

**Particella 1116**, Categ. F/1 (Area Urbana) di mq. 3.616;

**Particella 1117**, Categ. F/1 (Area Urbana) di mq. 50.

il tutto in capo alla ditta catastale per la quota di proprietà di 1/1.

Al Catasto Terreni del Comune di Cesena Sezione Roversano al Foglio 7 Particella 83, Ente Urbano di mq. 6.827, Particella 1116, Ente Urbano di mq. 3.616 e Particella 1117, Ente Urbano di mq. 50.

La vendita è soggetta a Tassa di Registro o Regime Iva.

**Il Valore venale del bene alla data della presente relazione è pari a €. 486.000,00.**

- **Note.**

\* L'esperta non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte ed ha redatto la relazione al meglio delle conoscenze acquisite;

\* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

\* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

\* L'esperta ha ispezionato personalmente il bene oggetto di stima.

\* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

\* Le indicazioni urbanistiche sono valide come dichiarate dal Comune di Cesena, alla data della presente relazione.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

\*L'esperta segnala agli interessati all'acquisto di verificare, preventivamente a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

Cesena, lì 23/05/2023

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia